



ОЦЕНКА ПЛЮС

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ОТЧЕТ № 198/26-ю

об оценке квартиры

Адрес: Оренбургская область, г Оренбург, ул
Родимцева, д 8, кв 87

Адрес по ФИАС/ По заданию: г Оренбург, ул
Родимцева, д 8, кв 87

Дата определения стоимости: 08.05.2026

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: Рябченко Евгений Павлович, Рябченко Светлана Сергеевна

Исполнитель: ООО "ОЦЕНКА ПЛЮС"

Дата составления: 15.05.2026

Оренбург • 2026



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1	Описание Объекта оценки.....	9
3.2	Определение физического износа здания	13
3.3	Место расположения Объекта оценки	14
3.4	Фотоматериалы	15
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
4.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	17
4.2	Основные показатели социально-экономического развития Оренбургской области.....	20
4.3	Обзор рынка жилой недвижимости Оренбургской области	22
4.4	Итоги	24
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	27
7.1	Основные этапы процесса оценки	27
7.2	Основные понятия и терминология.....	27
7.3	Выбор подходов к оценке.....	28
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 32	
8.1	Выбор объектов-аналогов	32
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	34
8.3	Обоснование корректировок	35
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	46
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	48
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	51
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	52
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	54
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	65
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	76

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 53,30 кв. м), расположенное по адресу: Оренбургская область, г Оренбург, ул Родимцева, д 8, кв 87
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 53,30 кв. м), расположенное по адресу: Оренбургская область, г Оренбург, ул Родимцева, д 8, кв 87 Кадастровый/условный номер: 56:44:0112001:2169
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Задание на оценку
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН об основных характеристиках , КУВИ-001/2025-76954999 от 25.03.2025
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации Выписка из ЕГРН об основных характеристиках от 25.03.2025г. № КУВИ-001/2025-76954999
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Предпосылки для рыночной стоимости: сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами; предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование (п. 17 ФСО № 9). Предпосылки для ликвидационной стоимости: в рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц).
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	08.05.2026
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разд. II ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разд. III ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть применен только для принятия управленческих решений, Отчет не может быть скопирован полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут

Параметр	Значение
	быть опубликованы для иных целей
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	На усмотрение Заказчика
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа, в рублях и долларах США Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые данные переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Оценка объекта оценки проводится без проведения внутреннего осмотра Представителем Исполнителя, и исходя из допущения характеристик состояния внутренней отделки - качество отделки - среднее/жилое состояние - требуется косметический ремонт
Препятствия к осмотру объекта	Собственник препятствует внутреннему осмотру объекта оценки
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта проводится оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: "СМАО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "ОЦЕНКА ПЛЮС", ИНН 5610083991, ОГРН 1045605471383 от 14.11.2004
Место нахождения Исполнителя	460050, Оренбургская обл, Оренбург г, Терешковой, ул, дом 261, офис 4,5
Почтовый адрес Исполнителя	460961, г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, д.1 корпус 2 офис 119
Банковские реквизиты Исполнителя	Расчетный счет:40702810800490025105 Банк:ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) БИК:044525411 Корр. счет:30101810145250000411
Контактная информация	Тел./факс 7 902 365-60-80, 7 950 185-60-90, 7 939 840-78-70, 7 962 608-44-41,email: ocenkaplus@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №922/2992397926, выдан САО "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 10.04.2026, срок действия: с 15.04.2026 по 14.04.2027.
Оценщик	Сотникова Ирина Витальевна Почтовый адрес Оценщика: 460961, г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, д.1 корпус 2 офис 119 Трудовой договор: № б/н от 01.07.2013 E-mail: irina_kuhlevskay@mail.ru Номер контактного телефона: 8-932-848-71-72
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ПП 000077 рег. № 01489 от 30.01.2015 г. ОГУ г. Оренбурга.
Стаж в области оценочной деятельности	С 01.07.2013
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 038989-1 Дата выдачи аттестата: 13.06.2024
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	"СМАО"(г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, этаж 53, пом. 2), дата вступления 07.04.2015, дата выдачи св-ва 17.09.2021, номер в реестре СРО 3780
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО "АльфаСтрахование", страховой полис №№ 5991R/776/50015/26, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 10.03.2026, срок действия полиса: с 19.03.2026 по 18.03.2027
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 53,30 кв. м), расположенное по адресу: Оренбургская область, г Оренбург, ул Родимцева, д 8, кв 87
Адрес по ФИАС	г Оренбург, ул Родимцева, д 8, кв 87
Кадастровый/условный номер	56:44:0112001:2169
Правообладатели оцениваемого имущества	Рябенко Евгений Павлович, Право долевой собственности, дата получения права: 31.05.2021, Доля: 1/2; Рябенко Светлана Сергеевна, Право долевой собственности, дата получения права: 05.04.2021, Доля: 1/2
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации Выписка из ЕГРН об основных характеристиках от 25.03.2025г. № КУВИ-001/2025-76954999
Дата осмотра/фотофиксации	Осмотр не проводился
Дата оценки	08.05.2026
Период проведения оценки	С 08.05.2026 по 15.05.2026
Основание для проведения оценки	Договор № 198/26-ю от 08.05.2026
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результат оценки может быть применен только для принятия управленческих решений
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	74,6209 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 4 187 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	4 187 000 (четыре миллиона сто восемьдесят семь тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 56 110 (пятьдесят шесть тысяч сто десять) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	3 488 000 (три миллиона четыреста восемьдесят восемь тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 46 743 (сорок шесть тысяч семьсот сорок три) доллара США

Оценщик

Сотникова Ирина Витальевна



Генеральный директор

Головкова Анастасия Владимировна